

# 大企業・富裕層のための再開発を問う (東京)

## —環境と暮らしを守るまちづくり・住宅政策を求めて



原田 あきら  
(東京都議会議員)

いま、東京のまちづくりの在り方が社会問題として認識されるようになってきました。問題として認識されてきている一つには開発の規模の大きさとともに量の多さ、そして質の悪さがあります。これにより、多くの住環境や緑地、歴史や文化が破壊されています。二つ目に、気候変動に逆行し、ヒートアイランド現象を加速させる持続不可能な都市が、無計画に作られていること。三つ目には膨大な税金が再開発に注がれ、さらに都有地など公有地が開発に提供されている問題があります。そのことによって住まい

の投機化が進み、住まいの高騰が引き起こされ、低所得者層から中所得者層が住みづらい都市が形成され始めています。

本稿はこうした東京の「まち壊し」の実態とともに、それに対抗して立ち上がる住民運動の姿と、さらに都内各地の運動と連帯し始めた様子を報告するものです。

### 開発の規模、多さ、質の悪さ

東京のまちづくりの一つ目の問題である開発の大きさと

多さ、質の悪さについてです。この一〇年間に都内で計画、建設された高さ一〇〇mを超えるビル数は一三八棟に及びます。近年は二〇〇mや三〇〇m級も増えてきました。横幅も増えてきており、棟数も規模もけた外れになってきているのです。

質の悪さはどういうことか。東京では各デベロッパーが勝手に自分たちのエリアを定め、先を争って開発に躍起になっていますが、最近では行政と結託して、都有地や公園を狙うようになってきました。その最たる例は神宮外苑再開発です。現在は民有地けれども将来、都立公園にするために定めた都市計画公園区域を、東京都が特別な制度をつくって、公園区域の一部を削除できるようにし、超高層ビルを建てられるようになりました。さらに神宮外苑内で建物を建てていない分の容積率を、お隣の超高層ビルに上乗せしてあげ、より高く建てられるようにしてあげる荒業までおこなったのです（「公園まちづくり制度」と「再開発等促進区を定める地区計画」の悪用）。

北青山三丁目の都営住宅は再開発のために敷地を三分の一に削られました。都営住宅を高層化するなどしました。戸数は五八〇戸から三〇二戸へと半分近く減らされました。三分の一の敷地にはURが計画する一八〇mの超高層オフィスビル、残りの敷地には東京建物や三井不動産らによる複合賃貸ビルが造られました。この複合賃貸ビルに

は安いランチで三〇〇〇円、高いのは六〇〇〇円するレストランや商業施設が路面店に入り、中層のサービス付き高齢者住宅はなんと月九〇万円の部屋があるなど超高額で、上層階は最高月額二〇〇万円となる高級賃貸マンションが入りました。これだけの収益があるにもかかわらず、高層化もできるなど都心の一等地であるこの都有地の借地料は破格の月四五〇〇円/mです。晴海選手村の都有地が、一三〇〇億円と試算されるにもかかわらず、オリンピックを「錦の御旗」に、名だたる大企業一社に一二九億円で売却されたことも記憶に新しいところです。貴重な公園や都有地が行政から提供され、さらに東京都や基礎自治体があるゆる手法で、建つはずのない場所に、本来なら建てられない超高層ビルを建てさせてあげる。規模だけでなく、悪質な再開発を行政が用意しているのです。

### 気候変動に逆行

日本全体はこの一〇〇年間に気温が一度上昇したといわれていますが、東京は三度上がっています。これは主にヒートアイランド現象です。無計画なアスファルト舗装が降った雨を地面に戻さず、沿岸にそびえる超高層ビル群が海風を遮り、巨大な熱を発生し続けています。そして排出される温暖化ガスは膨大で、神宮外苑再開発で言えば四万七〇〇〇トン。これは二万世帯の一つの街が出来上がったほど

の排出量です。大量の超高層ビル建設を考えると、気候変動に真つ向から逆行するまちづくりが大企業と行政によって進められています。東京都は二〇三〇年までに温暖化ガス半減目標（二〇〇〇年比で五〇％削減）に対し、たった九・九％しか減らせていません。どんなに家庭が一世帯当たりの排出量を削減し、産業・運輸部門が排出を半減させるなど努力しても、業務部門（オフィスやコンビニなど）や超高層マンション群（排出量は家庭部門に入れられてしまう）がその努力を相殺するほどのCO<sub>2</sub>を出してしまっているのです。

今年度の東京都の気候変動対策費は三八〇〇億円を超えています。気候変動対策にこれだけの規模の費用を要する一方で、大量かつ巨大な再開発が温暖化ガスを排出し、緑地を破壊し続けているのです。けっして「持続可能なまちづくり」などではなく、「持続不可能な都市無計画」と言わざるを得ません。

### 膨大な補助金と公有地の提供

東京都のまちづくりの問題の三つ目に、行政による補助金の存在があります。都の資料によると市街地再開発事業への補助金は、国と都、区を合わせて二〇二五（令和七）年度でなんと九六三億円となります。年間にこれだけの補助金が超高層ビルに注がれているのです。さらに、都市整

なまちづくりであり、富裕層のためのまちづくりとなっているのです。

### 【富裕層のためのまちづくりⅡ築地まちづくり】

その最たる例が築地市場跡地を三井不動産や読売グループに開発させる築地まちづくりであると、党都議団は今年の予算特別委員会で指摘しました。築地市場跡地には、実は老中・松平定信が作庭した幻の庭園「浴恩園」が埋蔵されています。試掘調査では奥行き一・五mの立派な間知石が整然と並ぶ遺構が姿を現しています。専門家の間では隣接する浜離宮や芝離宮と並べて世界遺産級の景観を創出するため、復元、現地保存を求める声が高まっています。

また、明治期の遺構からは、日本の軍事近代化の基礎を築いたとされるクルップ式からシーメンス式、そして光学レンズの生産を行った遺構が同じ場所から出土するという重要な発掘に恵まれ、七月の見学会には炎天下の中、四〇〇〇人が殺到しました。こうした歴史を感じながら、憩える空間こそ求められています。しかし、これらの埋蔵文化財の上には九棟の超高層マンション、超高級ホテル、商業施設、中央には球場ともなる多目的、大規模集客施設が作られることになっています。明治期の遺構はすでに移設保存が検討されており、浴恩園の発掘調査がまともに行われるのかさえ、心配する声が上がっています。

備局の予算書には「都市改造費」や「都市再開発事業会計」などに数百億円の再開発関連経費が計上されています。つまり、都心の超高層ビル開発には千数百億円の税金が毎年注ぎ込まれているのです。日本共産党都議団は都営住宅の新規建設を年五〇〇〇戸と提案していますが、それにかかる費用は年に一二〇〇億円と試算しています。「超高層ビルよりも都営住宅を！」と党都議団が訴える根拠と実現性は十分にあるのです。

### 「国際競争力強化」によるまちづくりとは

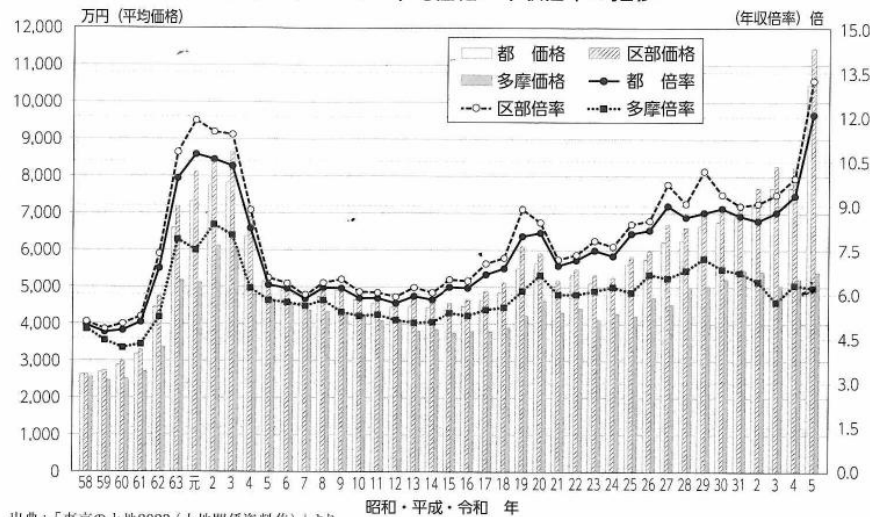
東京都は現在、人口減少時代における国際競争力低下を執拗に喧伝し、これに勝ち抜くためにも東京都が「国際競争力の強化」を行い、日本をけん引しなければならぬと訴えています。かつて「2020オリンピック開催にむけて」といえばどんな無謀な道路計画でも推進でき、無法な規制緩和も実現しました。五輪選手村の土地は一三〇〇億円の価値がある都有地でしたが、「オリンピック」が謳われることによって、日本を代表するディベロップパー（一社の特定建築者）に一二九億円で売却されてしまいました。そしていまでは「国際競争力の強化」が次なる錦の御旗となり、常識から逸脱した開発の援助、都有地の提供がなされるようになっていきます。しかもこの「国際競争力の強化」によるまちづくりは、不平等かつ不均衡

当初、ベイエリアの玄関口として、築地まちづくり事業者募集要項には「極力住宅はつくりたくない」とされていた。ところが国際競争力強化の名の下に、「高度人材を受け入れる居住機能」なら問題ないとされ、三棟の高級マンションを含む超高層ビルを建てるのが認められたのです。庶民の住宅は建てさせないが、海外を含む高度人材の居住なら許されるというのはあからさまな差別です。築地市場跡地は都有地であり、本来、都民本位のまちづくりが求められるはずで、ところがこの土地は国際競争力強化のために、北青山の例とはほ一緒に格安の約四五〇〇円/m<sup>2</sup>で七〇年間の定期借地とされ、高度人材の高級住宅や大企業の儲け口として差し出されるのです。

### 【住まいの投機化による住宅高騰】

こうした再開発は周辺の地価を爆上げします。いずれも巨大再開発である泉岳寺駅前、麻布台ヒルズ周辺はこの間一五％以上地価が爆上がりし、なんと築地周辺はすでに一八％上昇しています。都財務局が毎年公表している地価公示価格の概要を見ると、区部では「富裕層を中心にした旺盛な需要により、都心区および隣接する利便性や住環境に優れた区を中心に幅広く地価が上昇」とわかりやすく書いています。周辺区域にも波及すると書かれていることが重要で、現に都心周辺区にも住まいの価格高騰が始まってい

図1 マンション平均価格と年収倍率の推移



出典：「東京の土地2023（土地関係資料集）」より

ます。

図をご覧ください。これは「東京の土地」という統計資料の一つで、マンション価格の推移を示しています。左の山が一九八〇年代バブルで、右端の山が現在の価格高騰です。だれがどう見てもまともな需要でなく、マンションが投機商品となっていることがわかります。これが発端となつて、一戸建て購入費も高騰し、賃貸アパートの家賃までも押し上げているのです。

### 「アフォーダブル住宅の正体」

こうした「住まいの価格高騰」は、いよいよ社会問題化してきました。しかし都は都市計画の失敗を認めず、「住まいの高騰」の認識さえ示さない態度でした。そんななか、小池百合子知事が三選を目指した二〇二四年の都知事選で、驚きの公約を掲げます。それが、子育て支援世帯への家賃負担軽減と、手頃な価格で住める「アフォーダブル住宅」の推進でした。都民の切実な要望を受けたものでしょう。

この二つの公約は実現に当たり、市場家賃の八割で住宅を供給する「アフォーダブル住宅の供給に一本化されました。低額な住宅を供給する制度になれば、住宅困窮者への供給にはなりません、案の定、アフォーダブル住宅はほとんどが一五万円、二〇万円といった、低額とは到

底言えない住宅の供給ばかりとなりました。しかも供給戸数はわずかで、とてもではありませんが、住宅高騰に苦しむ都民を救おうとした施策とは言えません。それこそ東京都自身が、アフォーダブル住宅を住まいの高騰対策であると絶対に口にしません。いまのところ、住宅政策を求める都民へのパフォーマンスにしかならないのです。ただ、気を付けなければならないのは、東京都は現在、アフォーダブル住宅整備による規制緩和を進めていることです。要は、いくつがのアフォーダブル住宅を建てる代わりに、容積率の規制緩和を認めてしまったのです。そんなことをすれば、逆に再開発の口実を与え、さらに再開発を呼び込み、むしろ住まいの高騰を手助けすることになってしまいます。

### 「ニューヨークと東京のまちづくり」

実はその先行事例があります。それがニューヨークです。世界で最も家賃が高いといわれるニューヨークですが、その最大の要因は二〇〇〇年以降の再開発でした。その最も大きな事例がハドソンヤードの開発です。鉄道の操車場と周辺に広がる庶民の街並みを一掃し、超高層ビル群の一大拠点を形成したのです。ニューヨーク市の各地で再開発が行われ、住まいの投機化が進み、大変な高額家賃の街並みができてしまったのです。ニューヨークでもアフォ

ーダブル住宅がその緩和策として打ち出されましたが、規制緩和とセットで進めたため、逆に超高層マンションやホテルの建設を誘導し、地価や家賃の高騰とともに、低所得者層が街から追い出されました。そのため、大量のホームレスを生むこととなりました。二〇二五年一月一日の日経新聞には同市で公立学校に通う子ども七人に一人がホームレスを経験している調査結果が報道されています。東京都にそんな街づくりをさせていいの、いま真剣に問われねばならない岐路に立っているといえます。

### 都内三八団体が一堂に会した画期的シンポジウム

#### 「まちづくりをテーマに多様な運動体が集結」

無謀で悪質な開発にたいして住民はけっして黙ってはいません。開発の量が多ければ多いほど、住民団体が立ち上がっていく様子を、都市計画審議会（東京都知事の諮問機関）の委員でもある私は目の当たりにしてきました。多くの団体が行政や大企業を相手に、その高い壁に苦しみ孤軍奮闘していました。

そこで昨年の十二月、私は建築専門誌の編集長とともに、これまで都市計画審議会委員として知り合ってきた一の団体に声をかけ、シンポジウムを開催することにしました。企画、呼びかけから開催まで一カ月もありませんでした。再開発事業など大規模開発、都市計画道路、大型

公共事業など様々な開発と闘う団体が集まりました。こうした団体がそれぞれ七分の活動紹介を行い、交流しました。各団体の報告は、大企業や行政の横暴な振る舞い、環境アセスが使い物にならないなどといった行政の不備、中には破壊しつくされた緑地の現状などつらい実態ばかりでしたが、不思議と各地で奮闘する「仲間」の報告に拍手が大きくなっていました。主催した私たちも参加した住民も、様々な団体が横につながることで、これまでの大企業や行政と闘う勇気と展望のようなものを感じることができました。会場からの発言で、次回もっと大きな集会を開いてほしいと声が上がりました。

### 【画期をなした実行委員会の結成】

そして年明けには参加者たちが実行委員会を結成し、少数有志の企画とは打って変わりました。二週に一回の実行委員会がオンラインで開かれ、常に二〇人ほどが参加。多い時で四〇人が集まりました。集会名を決めるのに一カ月ほどの期間を要しましたが、納得のいく集会名になりました。専修大学「トポスと環境」研究会の共催となったことは大規模な会場の手配、集会のアカデミズム性を獲得するうえで重要でした。実行委員会は計一〇回におよび、開催直前の事務局会議は五回、個別のやり取りが無数に行わ

れ、四カ月の期間を要して五月一七日「未来の東京を一緒につくるために」緑とくらしを乱開発から守るシンポジウムⅡ」が開催されたのです。専修大学神田キャンパスで開催されたこのシンポジウムには三八団体、四五〇名が参加し、建築界のノーベル賞ともいわれるプリツカー賞の受賞者である山本理顕氏や石川幹子東大名誉教授をはじめ、研究と運動の両面でもお世話になっている岩見良太郎埼玉大学名誉教授、横浜商科大学学長で国際影響評価学会元会長の原科幸彦氏など、日本を代表する各界の専門家が集まりました。マスコミは一五社一九名が取材に訪れ、東京新聞がデジタル記事を速報し、毎日新聞の「余録」で掲載されるなど、「赤旗」や「東京民報」も含め、六社が熱心な記事を書いてくれました。一方で、より大きな規模になれば、より取り上げてもらえる可能性もあることを感じていました。

### 【運動の多様性と連帯の深まり】

一口に「まちづくり問題」といっても住民運動は様々です。大型公共事業でいえば杉並区善福寺川地下調節池計画がありました。喫緊の課題である都市型水害対策として打ち出された計画ですが、工期は予定でも一七年、二五の地権者の強制退去、同じく区分の地上権設定があり、

これら用地取得が長引けば何年かかるかわからない工事です。都立善福寺川緑地公園に縦幅六〇m、横一五〇m、高さ一五mとなる巨大な工事ヤードが建設され、近隣住民とともに作ってきた景観はズタズタにされます。代替案も示さずに計画発表からたった半年ほどで都市計画決定。緑地だけでなく、まちづくりにおける民主主義が問われる問題です。

大規模開発には、超高層ビルを乱立させてきた第一種市街地再開発事業だけでなく、データセンター建設問題なども含まれます。データセンター建設にはもともと規制が何もないのが問題となっています。環境アセスの対象にならず、そもそも環境アセス自体が規制条例でなく、手続き条例となっていることも問題として浮上します。建築物として普通の「事務所」の扱いで、どこにでも建てられてしまっている。現在、昭島や日野、江東区で大きな問題となつていますが、そうしたデータセンター問題で闘う住民運動同士が横のつながりを作っており、そのリーダーも未来の東京シンポには参加してくれました。

都市計画道路では品川や杉並などいくつかの団体が来てくれましたが、第五次事業化計画が発表され、大幅な見直しもなく、多くの路線が優先整備路線として残されました。あらたに指定された路線もあります。その数は二〇〇

路線を超えており、各地の運動がつながればさらに広がる可能性が広がります。品川では多数の都市計画道路と再開発がセットで行われており、なんと品川だけで一六カ所の問題が浮上していると聞いて会場は驚かされました。自らも運動に参加している住民であっても、外環道計画の惨状について「こんなことになっているとは知らなかった」という感想を受けて、外環ネットワークの参加者は驚いていました。まだまだ横につながるチャンスも意義も残されているのです。

### 【シンポジウムはプラットフォームに発展】

シンポジウムは成功裏の下、アフターパーティーを開催し、さらに七月に最後の実行委員会総括会議を行いました。そこでは①東京都のまちづくり問題の可視化、②各団体の交流、という二つの目標が達成されたことを確認しあうとともに、今後の活動への展望が語り合われました。多くの団体から出てきたのはプラットフォーム化です。それぞれの団体がイベントを開催していますが、それぞれの地域だけの参加となり、もったいないし、広がりがないという共通の悩みがありました。シンポジウムのメール送信先は団体の代表や専門家など一〇〇をすでに超えており、ここへのイベント告知を求める声が以前からありました。今

後はHPも作り、各団体の情報を受信し、多団体への発信を請け負うプラットフォーム化が求められていたのです。

そしてもう一つ確認したのは、次なるイベントです。今回は三八団体四五〇名の参加でしたが、次回は一〇〇団体一〇〇〇名を超える参加で成功させようと思いついた一されたのでした。

### 超高層ビルよりも都営住宅を

未来の東京シンポジウムの二カ月後、東京のまちづくりに関わる、また違った内容の重要なイベントが開催されました。「7・19なぜ難しい？都営住宅入居のリアル―都営住宅申込者の実態調査アンケート結果報告学習会」です。

これは共産党都議団主催の学習会でしたが、都営住宅新設建設の要望を持つ一六団体が参加。会場は一七〇人の満員、YouTubeは当日四五〇名が視聴するなど、都議団の学習会としては大きな規模に発展しました。

都営住宅は倍率三〇倍、四〇倍が当たり前で、一〇〇倍を超える物件もたくさんあります。これは東京都による都営住宅の供給量が不当に少なく見積もられていたことによります。そのカラクリを明らかにする学習会だったのですが、都営住宅新規建設を求める団体に呼びかけたところ、労働組合や公社・UR住宅の自治会協議会、シングル女性の当事者団体など普段つながることのない一六団体が集結

しました。今後、こうした団体の横のつながりを作ることが求められます。また、未来の東京シンポジウムに集まる各運動体と、こうした要求運動を展開する運動体が、超高層ビルよりも都営住宅ををテーマに一堂に会する可能性もあります。それはさらなる広がりをもち、運動の化学変化が起きるのではないかと期待が高まります。

### 危機から希望へ

これまでレポートしたように、東京では大量で悪質な再開発とまち壊しが横行しています。それが逆に多くの住民を立ち上げさせる結果につながり、そうした団体が横のつながりを作り始めています。しかし、こうした住民運動は放っておけば横に連帯するわけではありません。横につながるきつかけを用意する必要があります。今回は、まちづくりの分野で大きな連帯が作られようとしています。こうした横のつながりが福祉や教育など様々な分野で起きていけば、行政や大企業を揺さぶる強い力が生まれるのではないのでしょうか。日本共産党第八回中央委員会総会決定は「危険と希望が交錯する：歴史的岐路」と指摘しましたが、まさにそれを目の当たりにしている思いです。まずはまちづくり関連一〇〇団体、一〇〇〇人のイベントを目標に、東京の市民とともに挑戦します。

(はらだ・あきら)